LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2017

Le taux d'inoccupation global*...

EST DESCENDU à

4,5 %

En dessous (RMR)
Semblable (RMR)
Au dessus (RMR)

Le loyer moyen est de*...

793 $

A AUGMENTÉ de 1,3 %

En dessous (RMR)
Semblable (RMR)
Au dessus (RMR)

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE *(selon le nombre de chambres)*

Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
6,1 %	4,4 %	4,5 %	3,9 %
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
549 $ Loyer moyen	699 $ Loyer moyen	820 $ Loyer moyen	978 $ Loyer moyen

« Le raffermissement de la demande explique la légère baisse du taux d'inoccupation dans la région de Québec. »

Elisabeth Koulouris
Chef analyste

*Chaque année, à l'automne, la SCHL recueille des données sur les marchés locatifs primaire et secondaire. Les données présentées portent uniquement sur le marché locatif primaire, qui comprend les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif par exemple les copropriétés louées. Sur le marché primaire, les taux d'inoccupation et les loyers sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête, tandis que les augmentations de loyer sont calculées uniquement à partir des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente.

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants

- Malgré une croissance importante de l'offre, le taux d'inoccupation[1] des logements locatifs traditionnels a légèrement diminué en raison d'un raffermissement de la demande.
- Les conditions de marché sont demeurées stables dans l'agglomération de Québec, mais la dynamique du marché de la Rive-Sud a exercé des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation de la région de Québec.
- Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location est, quant à lui, demeuré stable.

Le raffermissement de la demande a entraîné une légère baisse du taux d'inoccupation

Selon l'Enquête sur les logements locatifs (ELL), le taux d'inoccupation des logements locatifs a légèrement diminué dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec pour atteindre 4,5 % en octobre 2017, comparativement à 4,9 % un an plus tôt. Bien qu'un nombre important de nouvelles unités de logement se soient ajoutées à l'offre, la hausse de la demande a fait légèrement baisser le taux d'inoccupation.

En 2016, les mises en chantier de logements locatifs traditionnels se sont maintenues à un niveau historiquement élevé, et un grand nombre de logements se sont donc ajoutés à l'offre existante entre 2016 et 2017. De fait, un peu plus de 2 700 appartements locatifs ont été achevés (figure 1), soit un niveau supérieur à celui enregistré au cours de la période précédente.

De plus, le marché des copropriétés offertes en location a aussi pris de l'expansion : le nombre d'unités de ce type est passé de 3 830 en 2016 à 4 578 en 2017, soit une croissance de près de 20 %. Le marché des copropriétés offertes en location se place notamment comme concurrent au segment haut de gamme du marché locatif traditionnel.

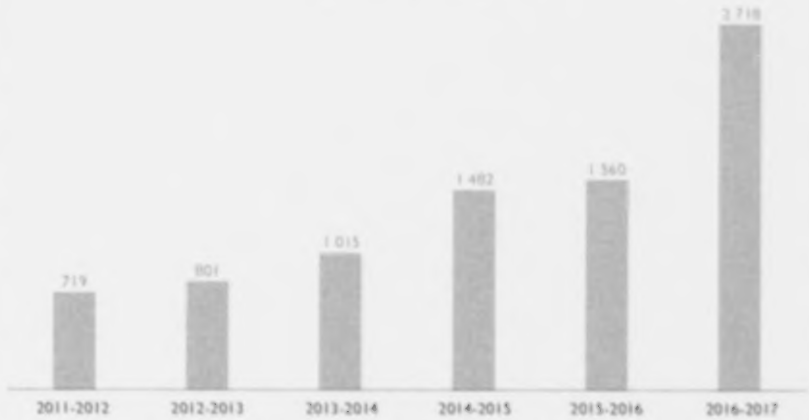
Malgré cette hausse importante de l'offre, le taux d'inoccupation a légèrement diminué. C'est donc du côté de la demande qu'il faut se tourner pour compléter le portrait de l'évolution des conditions de marché. De fait, entre 2016 et 2017, le marché du travail a repris le chemin de la croissance. Par ailleurs, la création soutenue d'emplois à temps plein[2] a entraîné une hausse du nombre total d'emplois. Cela a de toute évidence favorisé la rétention et la venue de nouveaux travailleurs dans la région, ainsi qu'une demande accrue de logements locatifs. En effet, même si les données récentes de migration ne sont pas disponibles à l'heure actuelle, on peut s'attendre à ce que le nombre

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 1

Nombre de logements locatifs traditionnels achevés RMR de Québec



Source : SCHL, Enquête sur les mises en chantier et les achèvements.
Note : Les logements locatifs achevés entre les Enquêtes sur les logements locatifs couvrent la période entre juillet de l'année qui précède l'enquête jusqu'en juin de l'année suivante.

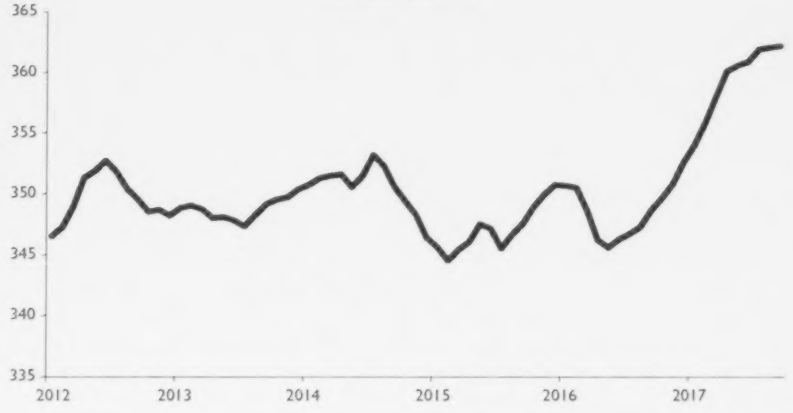
[1] L'enquête porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs.
[2] Entre juin 2016 et juin 2017, la croissance de l'emploi à temps plein a atteint 4,2 % (moyenne mobile de douze mois).

de nouveaux résidents ait augmenté de façon significative depuis un an, ce qui aurait entraîné une croissance de la demande locative dans la région de Québec.

Un autre élément à considérer afin d'expliquer le raffermissement de la demande locative est le vieillissement de la population. Habituellement, une partie des ménages atteignant l'âge de la retraite choisit de retourner sur le marché locatif[1], afin de diminuer le fardeau lié à l'entretien d'une propriété. Le vieillissement des baby-boomers qui représentent une cohorte importante de la population, a vraisemblablement entraîné une croissance de la demande locative. Ce phénomène aurait donc joué un rôle dans le resserrement du marché entre les deux dernières années.

Figure 2

L'emploi à temps plein a connu une croissance soutenue depuis un an
Nombre d'emplois à temps plein (en milliers)
RMR de Québec



Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active
Note : Nombre d'emplois à temps plein, moyenne mobile de douze mois

L'évolution des conditions de marché de la Rive-Sud a exercé des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation de la région de Québec

Pendant que les conditions de marché sont demeurées stables dans l'agglomération de Québec, la dynamique du marché de la Rive-Sud a exercé des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation de la région de Québec.

On a en effet constaté un resserrement du marché locatif sur la Rive-Sud : celui-ci est passé de 4,5 % à 3,5 % entre 2016 et 2017. C'est d'ailleurs sur la Rive-Sud Ouest où le taux d'inoccupation des logements locatifs était le plus faible parmi tous les autres secteurs de la RMR, soit 1,3 %. C'est donc dire que l'augmentation de la demande a surpassé celle de l'offre dans ce secteur.

Les logements dont le loyer est de plus de 1 100 $ présentent un taux d'inoccupation plus élevé que la moyenne

En ce qui a trait à la variation du loyer moyen depuis un an, les résultats de l'ELL indiquent que celle-ci a été de 1,3 %, soit un niveau comparable à celui enregistré l'année dernière.

En analysant le taux d'inoccupation en fonction des différentes fourchettes de loyers, on observe que pour les logements dont le loyer est de moins de 1 000 $, les taux se situent près de la moyenne du marché.

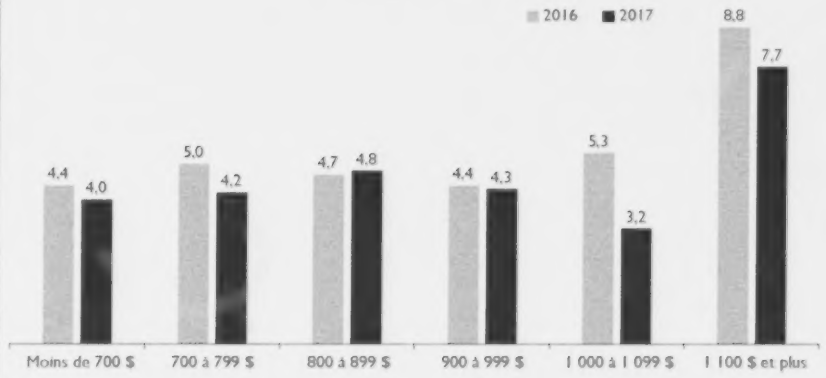
[1] Statistique Canada, Recensements, taux de locataires par groupes d'âge

Toutefois, le taux d'inoccupation dans les appartements dont le loyer est de 1 100 $ et plus est resté stable[4] et relativement élevé, puisqu'il s'est établi à 7,7 % en octobre dernier (figure 3).

On observe cependant que les logements dont le loyer est entre 1 000 $ et 1 099 $ ont vu leur taux d'inoccupation moyen baisser entre les deux dernières enquêtes. De fait, celui-ci est passé de 5,3 % à 3,2 % entre 2016 et 2017. Il semble donc que la demande ait évolué dans une proportion qui a surpassé celle de l'offre pour ces logements. C'est donc dire que dans le marché des logements haut de gamme, il semble y avoir un seuil (1 100 $ et plus) au-delà duquel la demande reste plus limitée.

Figure 3

Taux d'inoccupation (%) selon la fourchette de loyers
RMR de Québec



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs

Le taux de rotation des locataires est plus élevé dans les secteurs centraux et les petits logements

Selon les données portant sur le taux de rotation, on déduit que la mobilité des locataires serait plus importante dans les secteurs centraux de la RMR. Alors que le taux moyen de rotation s'est établi à 21,6 % pour la région de Québec, celui-ci atteignait 26,7 % dans Sainte-Foy–Sillery et 23,1 % en Haute-Ville. Ces résultats indiquent qu'environ un locataire sur quatre a changé de logement entre 2016 et 2017 dans ces secteurs.

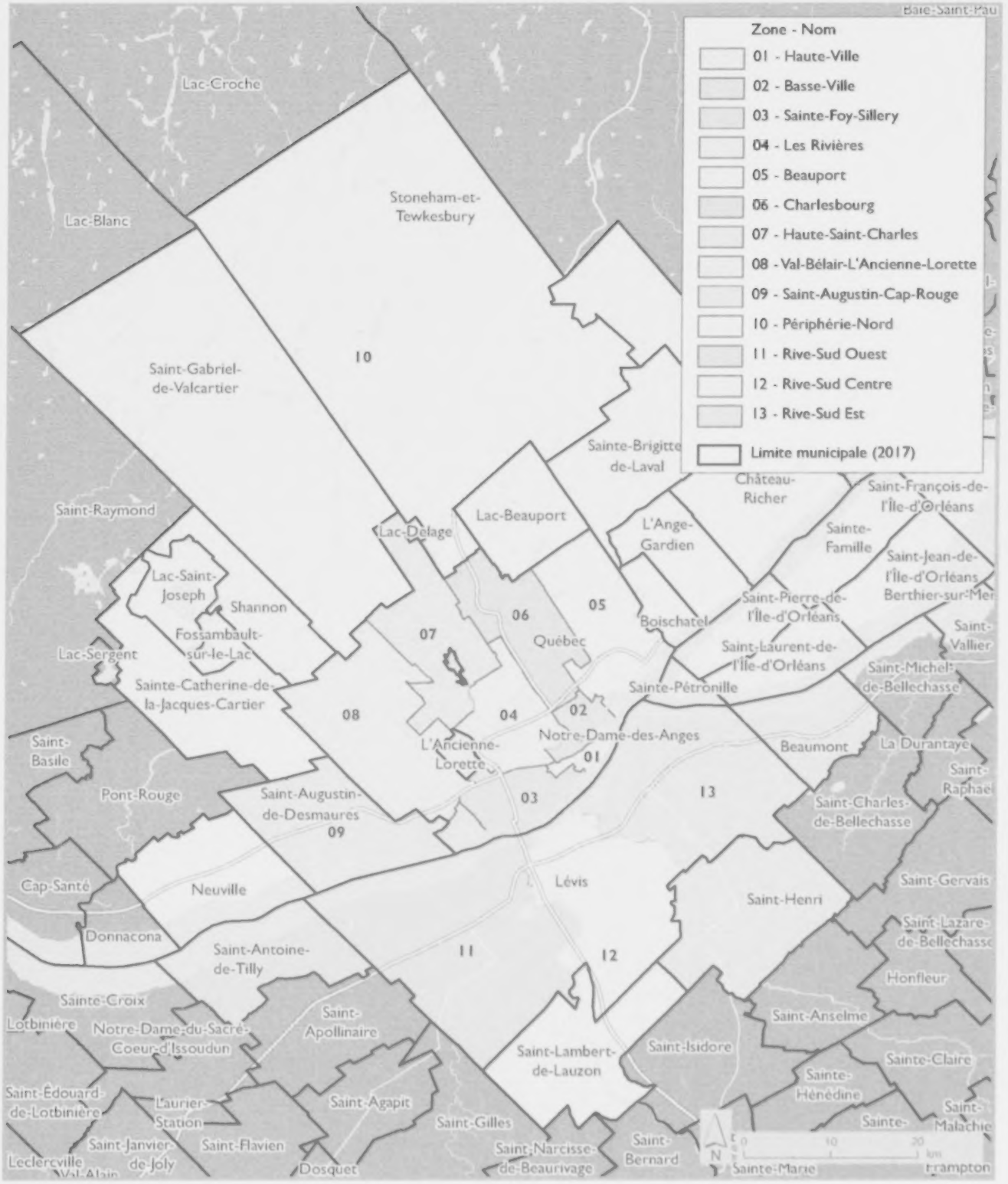
On note aussi un taux de rotation des locataires plus important dans les studios et les appartements d'une chambre, soit respectivement 23,9 % et 24,3 % en moyenne pour la RMR de Québec. On pourrait donc supposer que le nombre de locataires habitant dans des petits logements vivent plus souvent seuls, ce qui facilite la mobilité.

Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location est demeuré stable

Bien que le nombre de copropriétés offertes en location ait augmenté entre les deux dernières enquêtes d'octobre (voir plus haut), les conditions de marché n'ont pas varié de façon significative sur le plan statistique. À l'heure actuelle, le taux d'inoccupation sur ce marché (3,9 %) est un peu plus faible que celui sur le marché locatif traditionnel (4,5 %).

Si ce marché est en croissance, sa taille est relativement marginale. En effet, on estime l'offre à près de 4 600 unités, comparativement à près de 87 000 logements locatifs traditionnels. C'est donc un marché de niche qui semble correspondre aux besoins des ménages à la recherche d'un logement comportant plusieurs services et se situant, le plus souvent, dans les secteurs centraux de Québec. Le loyer moyen de ce type d'unité est également plus élevé que celui des logements traditionnels. En octobre dernier, le loyer moyen des copropriétés de deux chambres s'est établi à 1 052 $, comparativement à 820 $ pour un logement traditionnel de même taille.

[4] En effet, même si le taux d'inoccupation pour ces logements est passé de 8,8 % à 7,7 % entre 2016 et 2017, il n'y a pas de changement significatif sur le plan statistique.


Zone - Nom
01 - Haute-Ville
02 - Basse-Ville
03 - Sainte-Foy-Sillery
04 - Les Rivières
05 - Beauport
06 - Charlesbourg
07 - Haute-Saint-Charles
08 - Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette
09 - Saint-Augustin-Cap-Rouge
10 - Périphérie-Nord
11 - Rive-Sud Ouest
12 - Rive-Sud Centre
13 - Rive-Sud Est
Limite municipale (2017)
Baie-Saint-Paul
Lac-Croche
Lac-Blanc
Stoneham-et-Tewkesbury
Saint-Gabriel-de-Valcartier
Saint-Raymond
Lac-Delage
Lac-Beauport
Sainte-Brigitte-de-Laval
Château-Richer
Saint-François-de-l'Île-d'Orléans
L'Ange-Gardien
Sainte-Famille
Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans
Berthier-sur-Mer
Lac-Saint-Joseph
Shannon
Fossambault-sur-le-Lac
Lac-Sergent
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier
Québec
Boischatel
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans
Saint-Laurent-de-l'Île-d'Orléans
Saint-Vallier
Saint-Michel-de-Bellechasse
Sainte-Pétronille
Saint-Basile
Pont-Rouge
L'Ancienne-Lorette
Notre-Dame-des-Anges
Beaumont
La Durantaye
Saint-Raphaël
Saint-Augustin-de-Desmaures
Saint-Charles-de-Bellechasse
Cap-Santé
Neuville
Lévis
Saint-Henri
Saint-Gervais
Donnacona
Saint-Antoine-de-Tilly
Saint-Lazare-de-Bellechasse
Honfleur
Sainte-Croix
Lotbinière
Notre-Dame-du-Sacré-Coeur-d'Issoudun
Saint-Apollinaire
Saint-Anselme
Saint-Isidore
Sainte-Claire
Saint-Lambert-de-Lauzon
Sainte-Hénédine
Saint-Édouard-de-Lotbinière
Laurier-Station
Saint-Agapit
Saint-Gilles
Saint-Malachie
Saint-Janvier-de-Joly
Saint-Flavien
Saint-Narcisse-de-Beaurivage
Saint-Bernard
Sainte-Marie
Dosquet
Leclercville
Val-Alain
10
07
06
05
08
04
02
01
03
13
09
11
12
N
0
10
20
km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE QUÉBEC	
Zone 1	**Haute-Ville** - Quartiers Saint-Jean-Baptiste, Montcalm, Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline-Parlementaire et Saint-Sacrement
Zone 2	**Basse-Ville** - Quartiers Saint-Roch, Saint-Sauveur, Maizerets, Vieux-Limoilou et Lairet
Zone 3	**Sainte-Foy–Sillery** - Quartiers Sillery, Cité-Universitaire, Pointe-de-Sainte-Foy, Saint-Louis et Plateau
Zone 4	**Les Rivières** - Arrondissement des Rivières
Zone 5	**Beauport** - Arrondissement de Beauport
Zone 6	**Charlesbourg** - Arrondissement de Charlesbourg
Zone 7	**Haute-Saint-Charles** - Quartiers Lac-Saint-Charles, Châtelets, Saint-Émile et Loretteville
Zone 8	**Val-Bélair–L'Ancienne-Lorette** - Quartiers Val-Bélair et Aéroport, et ville de L'Ancienne-Lorette
Zone 9	**Saint-Augustin–Cap-Rouge** - Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et quartier Cap-Rouge
Zones 1-9	**Agglomération de Québec**
Zone 10	**Périphérie-Nord** - Côte-de-Beaupré (Municipalités régionales de comté de La Côte-de-Beaupré et de l'Île d'Orléans), Jacques-Cartier (Municipalité régionale de comté de La Jacques-Cartier et ville de Neuville)
Zone 11	**Rive-Sud Ouest** - Arrondissement Chutes-de-la-Chaudière-Ouest et municipalité de Saint-Antoine-de-Tilly
Zone 12	**Rive-Sud Centre** - Arrondissement Chutes-de-la-Chaudière-Est et municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon
Zone 13	**Rive-Sud Est** - Arrondissement Desjardins et municipalités de Saint-Henri et de Beaumont
Zones 11-13	**Rive Sud**
Zones 1-13	**RMR de Québec**

DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS – ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS – RMR DE QUÉBEC	
Sous-secteur 1	**Centre-Nord.** Zones 1 (haute-ville de Québec), 2 (basse-ville de Québec), 3 (Sainte-Foy-Sillery) et 4 (Les Rivières).
Sous-secteur 2	**Couronne Nord.** Zones 5 (Beauport), 6 (Charlesbourg), 7 (Haute-Saint-Charles), 8 (Val-Bélair-l'Ancienne-Lorette), 9 (Saint-Augustin-Cap-Rouge) et 10 (Côte-de-Beaupré, Jacques-Cartier).
Sous-secteur 3	**Rive-Sud.** Zones 11 (Rive-Sud Ouest), 12 (Rive-Sud Centre) et 13 (Rive-Sud Est).
Sous-secteurs 1-3	**RMR de Québec**

NOTA : Pour plus de détails, voir la description des zones de l'ELL

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.3 Taux de rotation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
1.3.4 Taux de rotation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Halifax, Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Haute-Ville	4,9	**	5,2	4,8	3,6	3,7	1,7	2,1	4,1	4,7
Basse-Ville	**	**	5,1	4,1	5,9	3,2	1,3	**	5,0	4,1
Sainte-Foy–Sillery	1,4	1,6	4,5	4,3	6,9	7,1	4,6	5,6	5,3	5,5
Les Rivières	**	1,8	4,5	6,1	4,4	4,3	**	5,7	4,6	4,8
Beauport	**	**	**	4,3	3,6	2,7	5,4	2,7	5,0	3,2
Charlesbourg	3,9	3,5	3,2	2,5	4,7	4,3	2,7	3,2	4,1	3,7
Haute-Saint-Charles	**	**	6,0	4,4	5,8	4,7	6,8	7,5	6,0	5,0
Val-Bélair–L'Ancienne-Lorette	**	**	**	**	3,5	3,6	**	**	3,5	2,9
Saint-Augustin–Cap-Rouge	**	**	**	33,7	**	13,4	**	4,2	**	15,5
Agglomération de Québec	4,3	6,4	5,1	4,6	5,3	4,6	3,9	4,1	5,0	4,6
Périphérie-Nord	**	**	**	**	2,9	**	**	0,0	4,4	**
Rive-Sud Ouest	**	**	4,0	**	3,9	1,3	**	**	3,6	1,3
Rive-Sud Centre	**	**	0,6	1,6	5,2	4,8	2,1	**	4,4	4,1
Rive-Sud Est	4,6	0,0	3,6	2,7	4,5	4,3	9,2	3,9	4,9	3,8
Rive Sud	**	**	2,7	2,2	4,7	4,0	5,9	3,1	4,5	3,5
Québec (RMR)	**4,4**	**6,1**	**5,0**	**4,4**	**5,2**	**4,5**	**4,1**	**3,9**	**4,9**	**4,5**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Haute-Ville	613	601	793	789	956	992	1 224	1 193	882	889
Basse-Ville	524	517	582	608	702	722	817	843	670	684
Sainte-Foy–Sillery	572	564	729	742	912	930	1 016	1 037	839	851
Les Rivières	511	523	666	713	846	860	997	1 056	810	835
Beauport	495	482	620	633	786	747	927	888	764	735
Charlesbourg	479	508	644	658	760	778	877	916	745	762
Haute-Saint-Charles	497	500	656	663	780	788	892	890	768	769
Val-Bélair–L'Ancienne-Lorette	**	**	613	628	766	786	919	940	764	782
Saint-Augustin–Cap-Rouge	497	528	1 326	1 106	1 129	1 048	1 111	1 112	1 154	1 058
Agglomération de Québec	558	551	689	702	820	831	971	991	789	798
Périphérie-Nord	**	**	490	512	694	671	776	780	661	658
Rive-Sud Ouest	**	**	646	675	735	746	877	896	743	758
Rive-Sud Centre	517	601	618	645	746	776	834	900	733	769
Rive-Sud Est	487	498	625	665	740	777	795	844	716	754
Rive Sud	495	521	624	661	742	772	818	871	726	760
Québec (RMR)	**555**	**549**	**684**	**699**	**808**	**820**	**955**	**970**	**781**	**793**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Haute-Ville	1 369	1 293	3 307	3 444	3 223	3 165	1 317	1 342	9 216	9 244
Basse-Ville	1 080	1 068	3 865	3 963	7 169	7 373	1 735	1 750	13 849	14 154
Sainte-Foy–Sillery	1 371	1 414	5 827	6 095	7 445	7 603	2 474	2 508	17 117	17 620
Les Rivières	404	393	2 794	2 941	7 586	7 640	1 411	1 496	12 195	12 470
Beauport	222	227	1 425	1 457	4 121	4 244	1 068	1 093	6 836	7 021
Charlesbourg	219	217	2 109	2 158	5 564	5 703	1 081	1 121	8 973	9 199
Haute-Saint-Charles	70	69	623	717	1 945	1 951	414	424	3 052	3 161
Val-Bélair–L'Ancienne-Lorette	14	14	430	433	1 470	1 455	331	351	2 245	2 253
Saint-Augustin–Cap-Rouge	19	19	169	155	549	546	153	131	890	851
Agglomération de Québec	**4 768**	**4 714**	**20 549**	**21 363**	**39 072**	**39 680**	**9 984**	**10 216**	**74 373**	**75 973**
Périphérie-Nord	1	1	54	53	195	185	43	44	293	283
Rive-Sud Ouest	3	3	143	162	984	1 062	156	172	1 286	1 399
Rive-Sud Centre	52	62	509	538	2 581	2 625	391	387	3 533	3 612
Rive-Sud Est	195	207	1 077	1 134	3 272	3 517	650	710	5 194	5 568
Rive Sud	**250**	**272**	**1 729**	**1 834**	**6 837**	**7 204**	**1 197**	**1 269**	**10 013**	**10 579**
Québec (RMR)	**5 019**	**4 987**	**22 332**	**23 250**	**46 104**	**47 069**	**11 224**	**11 529**	**84 679**	**86 835**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17
Haute-Ville	1,2	++	++	++	++	2,3	++	1,3	++	1,0
Basse-Ville	**	1,2	1,7	1,4	1,8	1,3	1,7	1,2	2,0	1,2
Sainte-Foy–Sillery	1,0	1,6	0,9	1,3	++	**	0,8	++	0,5	1,2
Les Rivières	++	++	++	1,3	0,4	1,2	1,0	1,1	++	1,1
Beauport	++	2,2	++	2,8	++	++	1,4	++	++	++
Charlesbourg	1,4	2,7	++	1,4	0,7	1,6	1,1	2,0	0,8	1,5
Haute-Saint-Charles	-1,4	1,6	1,7	1,1	++	0,6	++	0,7	0,9	0,8
Val-Bélair–L'Ancienne-Lorette	**	**	++	3,4	++	**	++	++	++	1,4
Saint-Augustin–Cap-Rouge	**	**	2,7	-6,1	2,9	-2,0	**	-0,3	3,4	-2,4
Agglomération de Québec	1,0	1,1	1,0	1,3	1,3	1,9	2,3	0,9	1,1	1,1
Périphérie-Nord	**	**	**	**	++	1,6	**	**	++	2,6
Rive-Sud Ouest	**	**	3,1	++	3,9	1,4	++	++	3,7	1,4
Rive-Sud Centre	++	++	++	1,9	2,2	0,8	++	0,8	1,8	1,1
Rive-Sud Est	++	**	3,2	6,0	2,0	3,2	++	**	2,0	4,0
Rive Sud	++	++	2,4	3,8	2,3	2,1	1,0	**	2,2	2,7
Québec (RMR)	**1,0**	**1,1**	**1,1**	**1,5**	**1,4**	**2,0**	**2,2**	**1,0**	**1,2**	**1,3**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

1.1.6 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Québec

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Haute-Ville	26,2	22,1	26,1	25,0	20,0	21,7	**	21,9	23,5	23,1
Basse-Ville	**	**	22,7	24,4	**	20,6	**	**	22,2	21,1
Sainte-Foy–Sillery	26,2	**	26,9	26,8	24,1	25,1	24,9	26,0	25,4	26,7
Les Rivières	**	**	23,1	22,5	21,6	18,4	20,8	18,1	22,1	19,4
Beauport	**	**	29,3	23,2	18,0	21,6	**	**	19,8	20,7
Charlesbourg	**	17,3	18,6	19,3	19,4	19,5	16,6	16,7	18,9	19,0
Haute-Saint-Charles	**	**	21,9	24,1	16,1	19,6	14,4	**	17,1	21,0
Val-Bélair–L'Ancienne-Lorette	**	**	**	**	17,7	19,5	**	**	19,2	18,2
Saint-Augustin–Cap-Rouge	**	**	**	**	19,5	24,7	13,2	**	19,1	22,1
Agglomération de Québec	27,0	23,9	24,7	24,2	21,0	21,0	18,8	19,9	22,1	22,0
Périphérie-Nord	**	**	14,3	**	13,2	**	**	**	14,4	**
Rive-Sud Ouest	**	**	**	**	17,3	**	**	**	16,8	**
Rive-Sud Centre	**	**	19,4	**	18,4	15,5	18,5	**	19,1	16,1
Rive-Sud Est	**	**	14,9	26,9	16,6	18,8	**	**	16,8	20,5
Rive Sud	29,7	**	15,8	24,2	17,3	17,6	19,0	**	17,6	18,7
Québec (RMR)	**27,1**	**23,9**	**24,0**	**24,2**	**20,4**	**20,5**	**18,9**	**19,5**	**21,6**	**21,6**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Québec (RMR)										
Avant 1960	**	**	4,4	5,4	3,9	4,6	2,5	3,4	4,0	5,4
1960 à 1974	3,5	3,2	5,6	4,3	6,3	5,5	5,3	4,7	5,7	4,8
1975 à 1989	1,7	0,7	2,6	1,8	4,5	3,4	2,7	4,0	3,8	3,1
1990 à 2004	3,1	**	3,0	3,1	3,5	2,9	2,4	3,1	3,2	3,1
2005 ou après	**	4,6	9,6	8,1	7,2	5,5	6,4	4,0	7,6	5,8
Tous les immeubles	4,4	6,1	5,0	4,4	5,2	4,5	4,1	3,9	4,9	4,5

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Québec (RMR)										
Avant 1960	535	535	608	610	724	739	930	940	709	709
1960 à 1974	552	541	660	669	753	759	885	888	726	730
1975 à 1989	560	568	679	685	764	772	923	930	754	762
1990 à 2004	599	562	738	753	824	862	955	1 014	822	853
2005 ou après	651	673	893	957	1 037	1 047	1 189	1 201	1 020	1 044
Tous les immeubles	555	549	684	699	808	820	955	978	781	793

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.3 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Québec

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Québec (RMR)										
Avant 1960	**	12,6	22,2	26,1	**	20,3	**	21,5	23,2	21,9
1960 à 1974	25,4	26,8	26,5	24,6	22,6	21,4	18,6	21,2	23,4	22,9
1975 à 1989	29,5	29,6	21,8	23,1	18,9	19,6	17,5	18,0	19,7	20,5
1990 à 2004	**	**	19,8	19,0	16,6	18,3	15,7	**	17,2	18,5
2005 ou après	**	**	24,7	25,6	20,1	21,9	18,6	**	21,2	22,4
Tous les immeubles	27,1	23,9	24,0	24,2	20,4	20,5	18,9	19,5	21,6	21,6

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	4,6	4,0	2,0	2,6	2,0	1,9	2,8	3,3
6 à 19 unités	5,3	**	4,3	4,5	5,5	4,2	4,7	4,5	5,1	4,5
20 à 49 unités	3,7	2,2	5,3	3,6	5,9	5,2	4,7	4,7	5,4	4,4
50 à 99 unités	2,2	3,8	4,9	6,7	6,2	6,3	5,9	7,4	5,4	6,4
100 unités et +	3,3	2,9	6,6	4,5	8,9	6,7	5,3	2,6	7,1	5,0
Tous les immeubles	4,4	6,1	5,0	4,4	5,2	4,5	4,1	3,9	4,9	4,5

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	495	506	582	585	736	739	919	937	729	733
6 à 19 unités	519	516	614	627	748	758	896	907	736	742
20 à 49 unités	530	538	666	669	810	819	900	933	746	758
50 à 99 unités	593	590	785	831	1 022	1 061	1 209	1 278	928	966
100 unités et +	720	687	962	960	1 246	1 226	1 612	1 583	1 106	1 094
Tous les immeubles	555	549	684	699	808	820	955	978	781	793

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Québec

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Haute-Ville	**	**	3,9	5,4	6,4	6,0	3,4	2,5	4,7	3,2
Basse-Ville	**	**	**	4,4	5,7	3,2	4,0	5,2	**	**
Sainte-Foy–Sillery	**	**	5,8	6,3	5,1	5,1	5,8	7,6	4,5	2,9
Les Rivières	**	**	4,4	4,1	4,5	3,8	6,6	9,4	**	**
Beauport	**	**	4,6	3,3	7,5	3,5	7,0	6,9	**	**
Charlesbourg	**	4,5	4,0	3,9	4,7	3,8	4,7	2,9	2,2	2,6
Haute-Saint-Charles	**	**	5,3	5,4	10,1	8,2	4,6	2,3	-	-
Val-Bélair–L'Ancienne-Lorette	**	**	3,5	2,5	**	2,2	-	-	-	-
Saint-Augustin–Cap-Rouge	0,0	**	4,4	2,5	5,2	6,3	-	-	**	**
Agglomération de Québec	**2,8**	**3,6**	**5,1**	**4,6**	**5,5**	**4,5**	**5,4**	**6,3**	**7,1**	**5,0**
Périphérie-Nord	**	**	**	5,2	-	-	-	-	-	-
Rive-Sud Ouest	3,3	**	3,8	1,4	**	**	-	**	-	-
Rive-Sud Centre	2,1	0,3	5,1	5,5	4,8	3,8	-	**	-	-
Rive-Sud Est	3,0	3,6	6,0	3,9	3,8	2,5	**	**	-	-
Rive Sud	**2,8**	**2,0**	**5,4**	**4,1**	**4,1**	**3,0**	**	**7,3**	-	-
Québec (RMR)	**2,8**	**3,3**	**5,1**	**4,5**	**5,4**	**4,4**	**5,4**	**6,4**	**7,1**	**5,0**

Les lettres et les symbole : utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.4 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Québec

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Québec (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	17,5	17,3	**	20,5	19,4
6 à 19 unités	29,4	20,8	27,4	25,0	21,6	20,8	21,1	22,8	23,0	22,0
20 à 49 unités	27,5	27,4	22,3	25,6	21,7	23,6	18,1	20,0	22,1	24,2
50 à 99 unités	22,6	29,7	20,1	20,2	16,1	18,1	14,5	17,9	17,9	19,8
100 unités et +	**	**	23,4	19,5	15,1	18,2	12,7	10,6	18,2	18,6
Tous les immeubles	27,1	23,9	24,0	24,2	20,4	20,5	18,9	19,5	21,6	21,6

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers
RMR de Québec

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Québec (RMR)										
Moins de 700 $	3,6	5,9	4,9	4,0	4,5	3,6	1,2	0,7	4,4	4,0
700 à 799 $	**	6,0	3,7	3,7	5,3	4,1	4,8	5,3	5,0	4,2
800 à 899 $	7,5	10,3	3,0	3,2	5,1	5,2	4,3	4,6	4,7	4,8
900 à 999 $	**	5,9	6,7	2,9	4,2	4,6	3,8	4,2	4,4	4,3
1000 à 1099 $	**	**	10,9	5,3	5,9	2,6	1,8	3,0	5,3	3,2
1100 $ et +	**	**	**	13,0	9,9	7,6	5,9	4,4	8,8	7,7
Toutes les fourchettes	4,4	6,1	5,0	4,4	5,2	4,5	4,1	3,9	4,9	4,5

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) RMR de Québec - octobre 2017

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Centre Nord	4,0	4,6	4,9	4,8
Couronne Nord	**	3,2	5,3	4,1
Rive Sud	5,1	2,7	4,5	3,5
Québec (RMR)	**4,8**	**3,9**	**4,9**	**4,5**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres RMR de Québec - octobre 2017

Sous-secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]
Centre Nord	945	558	929	713	1 144	857	1 309	1 028
Couronne Nord	575	494	808	661	993	780	1 117	913
Rive Sud	**	521	921	661	972	772	1 139	871
Québec (RMR)	**832**	**549**	**892**	**699**	**1 052**	**820**	**1 222**	**978**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher RMR de Québec - octobre 2017

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Centre Nord	906	945	991	929	1 132	1 144	1 390	1 309	1 109	1 121
Couronne Nord	657	575	828	808	1 007	993	1 077	1 117	989	995
Rive Sud	**	**	975	921	964	972	1 148	1 139	985	985
Québec (RMR)	**753**	**832**	**927**	**892**	**1 033**	**1 052**	**1 211**	**1 222**	**1 030**	**1 048**

4.2.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble RMR de Québec - octobre 2017

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Québec (RMR)				
3 à 5 unités	**	**	2,8	3,3
6 à 19 unités	4,8	3,6	5,1	4,5
20 à 49 unités	4,3	5,7	5,4	4,4
50 à 99 unités	3,8	4,0	5,4	6,4
100 unités et +	4,8	2,3	7,1	5,0
Tous les immeubles	4,8	3,9	4,9	4,5

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété
RMR de Québec - octobre 2017

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Centre Nord	18 551	18 617	2 142	2 588	11,5	13,9	4,0	4,6
Curonne Nord	11 605	12 062	1 220	1 417	10,5	11,7	**	3,2
Rive Sud	3 317	3 449	465	576	14,0	16,7	5,1	2,7
Québec (RMR)	**33 473**	**34 128**	**3 830**	**4 578**	**11,4**	**13,4**	**4,8**	**3,9**

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon

4.3.2 Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille du projet
RMR de Québec - octobre 2017

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Québec (RMR)								
3 à 5 unités	2 497	2 538	330	377	13,2	14,9	**	**
6 à 19 unités	9 905	10 028	1 200	1 456	12,1	14,5	4,8	3,6
20 à 49 unités	8 108	8 186	919	1 057	11,3	12,9	4,3	5,7
50 à 99 unités	8 227	8 508	804	953	9,8	11,2	3,8	4,0
100 unités et +	4 736	4 868	593	751	12,5	15,4	4,8	2,3
Tous les immeubles	33 473	34 128	3 830	4 578	11,4	13,4	4,8	3,9

[1]Les totaux des colonnnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, les logements disponibles (sauf au Québec), le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité (sauf au Québec), les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) à la fin de l'été et au début de l'automne pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

La SCHL publie les données de l'EAC sur le nombre d'unités louées, les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation).

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ (EAC)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage.

Par exemple, si $\bar{x}$ représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

a – Excellent
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée

++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
s.o. – Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

	Taux d'échantillonnage (%)				
Nombre d'immeubles dans l'univers	**(0,20]***	**(20,40]**	**(40,60]**	**(60,80]**	**(80,100)**
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

	Coefficient de variation (%)						
Taux d'inoccupation	**0**	**(0,5]**	**(5,10]**	**(10,16.5]**	**(16.5,33.3]**	**(33.3,50]**	**50+**
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
** – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées).

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

△ indique que la variation est significative sur le plan statistique

DEFINITIONS

Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée au rez-de-chaussée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Immeuble ou ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée au rez-de-chaussée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » ci-dessous).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être compris ou non dans le loyer.

Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 50 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2016 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada, et toutes les données d'octobre 2017, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2016.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur les appartements en copropriété n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie de leurs efforts et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

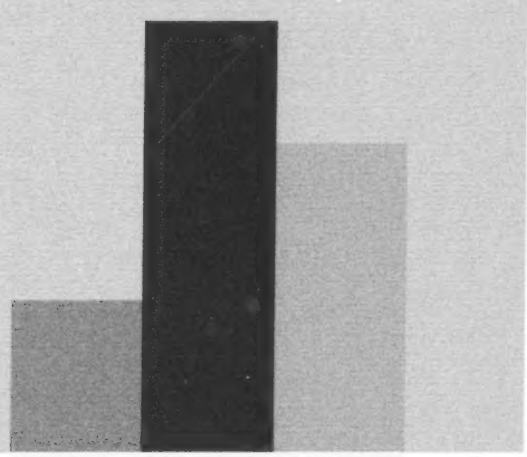
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :
- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;
- *et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64429_2017_A01